

豊岡市民会館長寿命化改修事業に関するサウンディング型市場調査の対話結果について

1 調査の経緯

市民会館を長寿命化および機能向上を図るものとして、着実・確実に事業を推進していくにあたり、望ましいスケジュールや発注方式検討の基礎資料とすることを目的に、現在の市場動向を把握するサウンディング型市場調査を実施しました。

事業者の皆様から幅広くご意見・ご提案をいただきましたので、その概要を公表します。

なお、本調査においては、公表内容以外にも多くのご意見・ご提案をいただきましたが、参加事業者の了承を得た内容のみを公表します。

2 対象施設の概要

所在地	豊岡市立野町20-34	用途地域	第二種住居地域
竣工年	1971(昭和46)年	主要用途	市民会館(劇場、集会所、歩道橋)
敷地面積	8,000㎡	建築面積	2,610㎡
延床面積	6,464㎡(歩道橋含む)	構造規模	R C造、地上4階地下1階建て
ホール形式	プロセニウム形式	権利状況	全部市所有(土地建物共)
現況	開館中(ただし、2026(令和8)年4月1日以降当面の間休館)		
その他	2013(平成25)～14(平成26)年度耐震改修済		
主要機能	【ホール棟】文化ホール(1,118席)、楽屋、リハーサル室ほか 【会館棟】多目的室、大会議室、中会議室、第1小会議室、第2小会議室、談話室、和室、青少年婦人室、ギャラリー、講座室、ロビー、事務室ほか 【その他】歩道橋(ホール棟と会館棟及び国道312号と市道立野河岸線を接続)、駐車場(120台)		

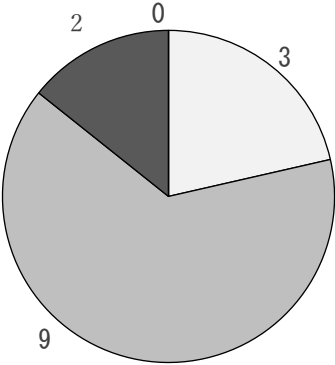
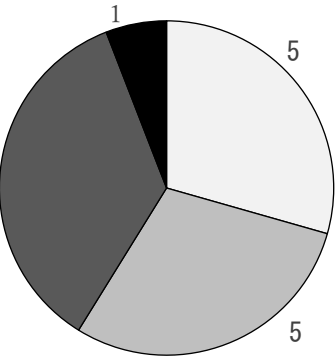
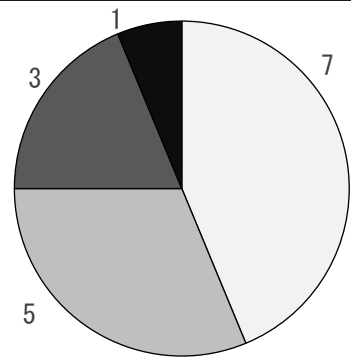
3 サウンディングの実施スケジュール

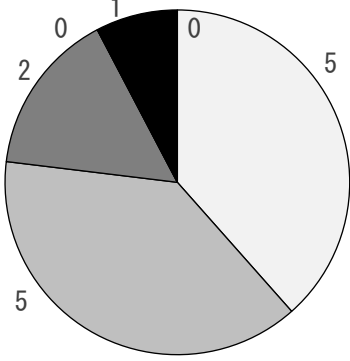
実施要領の公表	2025(令和7)年7月25日(金)
現地見学の受入れ	同年8月1日(金)、5日(火)、6日(水)
質問シートの受付	同年8月7日(木) 午後5時まで
質問への回答公表	同年8月8日(金)
エントリーシートの受付	同年8月19日(火) 午後5時まで
サウンディング実施日時および場所の連絡	同年8月20日(水)
サウンディングシートの受付	同年8月27日(水) 午後5時まで
サウンディングの実施	同年8月29日(金)、9月1日(月)、2日(火)
実施結果概要の公表	同年10月3日(金)

4 サウンディングの参加者

11事業者(建築:7 設備:2 設計:2)

5 サウンディング結果の概要

対話の対象項目	対話概要
1 本事業への参加について	(1) 事業参加への意欲  ☐ ぜひ参加したい : 3 ☐ 条件が合えば参加してみたい : 9 ☐ 興味はあるが困難をとまなう : 2 ☐ なんとも言えない : 0 複数回答可 (2) 事業参加の条件  ☐ 事業費の規模 : 5 ☐ 受注しやすい方式 : 5 ☐ 受注しやすいスケジュール : 6 ☐ その他 : 1 複数回答可 (3) その他の意見 ・市内企業として関心の高い事業である ・施工実績として積極的に受注したい ・ゼネコンの動向を注視している ・想定事業費での市内企業の単独受注は困難である ・工種分割発注での単独受注は可能である ・設備事業者の段取り・協力が事業の推進に大きくかわる ・施工体制を整えるため、事業スケジュールの早期提示を望む ・協力業者を確保するため、繁忙期を避けた柔軟性のある事業スケジュールを希望する
2 発注（受注）方式などについて	(1) 受注しやすい手法  ☐ 分離発注（従来方式） : 7 ☐ 設計・施工一括発注方式（DB） : 5 ☐ 先行発注型三者協議方式（ECI） : 3 ☐ その他 : 1 複数回答可

	(2) 入札参加の条件 ・類似施設又は同等規模の施設の施工実績を課す必要がある ・厳しい施工実績を課すと参画ができない ・配置技術者に施工実績を課すと参加できない ・市内企業が参画できる仕組みを考えてほしい ・市内企業のみでの施工は困難であるため、市外企業の参加はやむを得ない ・入札参加グループの数、選定期間などの懸念点はあるが、入札不調のリスク低減の点からプロポーザル方式や提案型入札の検討をしてはどうか (3) その他の意見 ・分離発注方式（従来方式）について 1) 工種を分割して発注する（建築、電気、機械に分割発注） ア) 協力業者の確保が困難 イ) 受注機会の確保 2) 工種を一括して発注する（建築、電気、機械を一括発注） ア) 不調のリスク低減 イ) 工事調整の負担軽減 ウ) 事業規模（額）を大きくし、ゼネコンの参画を促してはどうか ・DB/ECI について 1) 機械設備業者の確保、入札不調のリスクの低減が期待できる 2) 受注者のリスクが大きい 3) 「予算ありき」になり品質が低下する 4) 市内企業の参画機会が失われる 5) 経験ある設計事務所を探すのが難しい（DB のみ） ・棟別発注は調整等を含めて望ましくない ・施工体制を整えるため、入札見積もり期間を長めに設定してほしい
3 事業スケジュールについて	(1) 基本的なスケジュール  ☐ 十分可能だと思う:0 ☐ 工夫をすれば可能だと思う:5 ☐ なんとも言えない:5 ☐ 可能性はあるが困難だと思う:2 ☐ 困難（不可能）だと思う:0 ☐ その他:1 複数回答可 (2) 事業期間の短縮 ・ホール棟と会館棟に分割発注すれば、工期短縮が図れる可能性があるが、緻密なローリング計画が必要 ・DB 方式は長い準備期間が必要になるため、従来方式の発注の方が想定スケジュールで行けると思う ・基本計画から工事監理までを一貫して同じ業者が担当することにより、入札期間・建物の習熟期間などを短縮する

	(3) その他の意見 ・ 余裕のある工期設定を望む 1) クオリティ低下を招く 2) 働き方改革を考慮 3) 厳しい工期は工事費の増加を招く ・ 想定工期より伸びる可能性がある ・ 2028 年の着工は可能である ・ 想定スケジュールが早まると、逆に体制が整わない可能性が大きい ・ 計画（規模・発注スケジュール等）の早期提示を望む ・ 基本設計で「基本計画の修正」、実施設計で「基本設計の見直し」等から始まるのが実情であるため、余裕を持った工期設定を望む ・ 現地調査等を含め、実施設計には時間がかかると思われる。新築計画の見直し（リサイズ）であれば想定スケジュールでの事業推進が可能かと思われる ・ 事業内容が不明なため判断できない
4 機能向上について	機能向上改修の実現可能性やアイデアについて、多くのご意見をいただきました。 内容につきましては、各事業者の利益に関わる具体的な内容を含むため、非公表といたします。
5 事業費について	・ 想定事業費が膨らむ可能性がある 1) 改修工事では突発的な追加工事が発生する 2) リスクを予備費として計上する 3) 機能向上分がどれだけ影響するか不明 ・ 物価は高騰し続けている 1) 燃料費が高騰 2) 物価上昇は 5～10%/年 以上 ・ 働き方改革等により人件費が高騰している ・ 業界の状況として、万博需要は終わったが、今後もこの状況は続くと思われる ・ 詳細な工事内容がわからないため判断できない ・ 事業規模によっては、ゼネコンが参画するメリットが少なくなる（購買能力と経費の関係） ・ 事業費を固定せず、都度、見直しをしながら事業を進めてほしい
6 その他	・ 大規模改修だけでなく、新築計画の再検討もお願いしたい ・ 浸水対策、20 年後の建替問題等を総合的に判断して計画してほしい ・ 改修工事での CM 方式導入は、メリットデメリットの整理が必要と考える ・ 改修工事の目的（基本計画）を明確にし、市民ニーズに応えられるような魅力ある施設を考えていく必要がある ・ 豊岡市のランドマークになるような施設の改修に携わりたい ・ JV の構成数や、構成条件などの考え方を提示してほしい ・ 大手ゼネコン、準大手ゼネコンの単独参加も可とするのか

6 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査により、民間事業者の皆様から本事業の整備に向けた貴重なご意見、ご提案をいただきました。

今後は、サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、整備の方向について、整理・検討を進めます。